

RECONSTRUCTION COST, RESTORATION COST AND DEPRECIATED COST OF THE BUILDING

Single family dwelling
114 Duke-of-Kent Avenue
Pointe-Claire (Québec) H9R 1X9
Our File : 20218125-PA-2



Prepared at the request of
City of Pointe-Claire
c/o Rose-Marie Couture
by
Steve Dumaresq, É.A.
Bourassa Jodoin Inc.

Longueuil, July 5, 2021

City of Pointe-Claire
cc/o Rose-Marie Couture
451 boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (Québec) H9R 3J3

Subject: Reconstruction cost, restoration cost and depreciated cost of the building
114 Duke-of-Kent Avenue
Pointe-Claire (Québec) H9R 1X9
Our File: 20218125-PA-2

In compliance with your mandate, we have formed an opinion to estimate the reconstruction cost, restoration cost and depreciated cost of the building above described.

We have conducted an analysis of all the pertinent data to determine the costs hereafter mentioned related to the building under study. This report is subject to the assumptions and limiting conditions contained therein.

Given the relevance of the quantity and the quality of the data collected, we are of the opinion that as of **April 19, 2021**, the reconstruction cost, restoring cost and depreciated reconstruction cost are as follows:

Reconstruction cost

FOUR HUNDRED SIXTY NINE THOUSAND DOLLARS
\$ 469 000

Restoration cost

TWO HUNDRED THIRTEEN THOUSAND DOLLARS
\$ 213 000

Depreciated reconstruction cost

SEVENTY THREE THOUSAND DOLLARS
\$ 73 000

This appraisal is conditional to the ordinary and extraordinary assumptions and reserves contained in this report

The subject building could contain asbestos according to the Civitas Group Inc. report dated April 21, 2021. We have made a concise preliminary estimate of the costs of asbestos removal which could be between \$69 000 and \$173,000. It should be noted that this brief estimate of asbestos removal costs is entered only for information purposes but should not be taken into consideration without a detailed estimate produced by an asbestos removal expert. None of the values submitted in this report consider the asbestos removal costs. Refer to the extraordinary assumptions of this report.

BOURASSA JODOIN INC

Groupe d'Évaluateurs Immobilier



Steve Dumaresq, É.A.
Chartered Appraiser

SUMMARY OF SALIENT FACTS

Identification of the property: 114 Duke-of-Kent Avenue Avenue, Pointe-Claire (Québec) H9R 1X9

Building classification: Single family dwelling

Appraisal date: April 19, 2021/19 avril 2021

Inspection date: 19 avril 2021

Applicant : City of Pointe-Claire ,
c/o Rose-Marie Couture

Total building area:

Area	Gross area
Gross area (Above ground)	1 585 sq.ft.
Total area	2 468 sq. ft.

Value indication

Reconstruction cost

FOUR HUNDRED SIXTY NINE THOUSAND DOLLARS
\$ 469 000

Restoration cost

TWO HUNDRED THIRTEEN THOUSAND DOLLARS
\$ 213 000

Depreciated reconstruction cost

SEVENTY THREE THOUSAND DOLLARS
\$ 73 000

This appraisal is conditional to the ordinary and extraordinary assumptions and reserves contained in this report

The subject building could contain asbestos according to the Civitas Group Inc. report dated April 21, 2021. We have made a concise preliminary estimate of the costs of asbestos removal which could be between \$69 000 and \$173,000. It should be noted that this brief estimate of asbestos removal costs is entered only for information purposes, but should not be taken into consideration without a detailed estimation produced by an asbestos removal expert. None of the values submitted in this report consider the asbestos removal costs. Refer to the extraordinary assumptions of this report.

PRÉAMBULE

Ce rapport d'évaluation est un rapport narratif comprenant les points énumérés ci-dessous :

- ❖ Définition de l'acte d'évaluation
- ❖ Identification des inclusions et/ou des exclusions au calcul du coût
- ❖ Cueillette et analyse des données
- ❖ Calcul du coût à neuf d'un bien immobilier
- ❖ Date d'évaluation
- ❖ Réserves et hypothèses
- ❖ Traitement de l'information, de la procédure suivie et du raisonnement de l'évaluateur
- ❖ Conformité ou non-conformité à la substance de l'évaluation
- ❖ Attestation de l'évaluateur

IN CONTEXT

The City of Pointe-Claire has given us the mandate to determine the reconstruction cost, the restoration cost and the depreciated cost of the building for demolition request purposes. The values in this report have been established according to the cost approach only. Michel Marcotte, evaluation technician, has conducted an inspection of the site on April 19, 2021.

According to the inspection report produced on April 21, 2021 by Mr. Yassine Kourti, building inspector of Civitas Group Inc., the property is affected by numerous deficiencies which significantly reduce its use and that certain conditions represent a danger for the occupants. Major renovations and asbestos removal work as required will have to be carried out.

The values shown in this report do not include the asbestos removal costs during the demolition (hypothetical). These are presented in the form of a cost range. It should be noted that this brief estimate of asbestos removal costs is entered only for information purposes but should not be taken into consideration without a detailed estimation produced by an asbestos removal expert. None of the values submitted in this report consider the asbestos removal costs.

At the request of the applicant some parts of this document have been translated in English.

TABLE DES MATIÈRES

SUMMARY OF SALIENT FACTS	3
PRÉAMBULE	4
IN CONTEXT	4
TABLE DES MATIÈRES	5
PLAN DE LOCALISATION	6
PHOTOGRAPHS	7
SOMMAIRE	9
NATURE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	9
ZONAGE	9
EXTRAORDINARY ASSUMPTIONS	10
DOCUMENTS PROVIDED BY A THIRD PARTY	11
SCOPE AND PURPOSES OF THE REPORT	11
CONFORMITÉ OU NON-CONFORMITÉ À LA SUBSTANCE DE L'ÉVALUATION	11
DÉFINITIONS DES MÉTHODES DU COÛT	12
DÉFINITIONS DES DÉPRÉCIATIONS	14
MISE EN GARDE	16
DESCRIPTION DU BÂTIMENT	17
CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION	26
RISQUES	35
MÉTHODE DE CALCUL	36
INCLUSION OU EXCLUSION	36
MÉTHODE DU COÛT DE RECONSTRUCTION	38
MÉTHODE DU COÛT DE RECONSTRUCTION DÉPRÉCIÉ ET RESTAURATION	40
CORRELATION AND VALUES	41
APPRAISER'S CERTIFICATE	42
CONDITIONS LIMITATIVES	46

PLAN DE LOCALISATION



Source: Arc Map et Google Earth

114 Duke-of-Kent Avenue
Pointe-Claire, Québec, H9R 1X9

Bourassa Jodoin Inc.
20218125-PA-2

PHOTOGRAPHS



Façade



Main entrance



Left side and rear of building



Rear of building



Right side façade

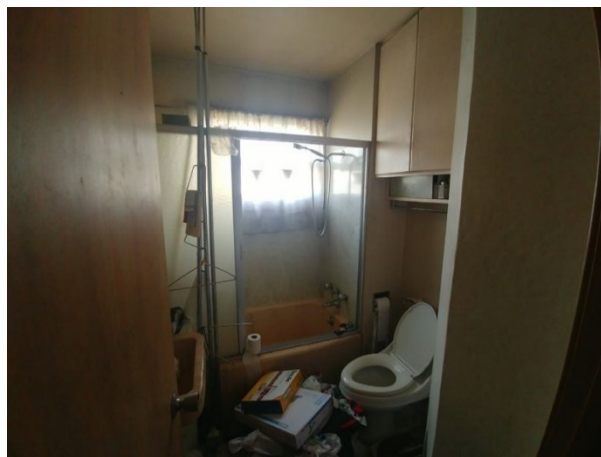


Rear façade

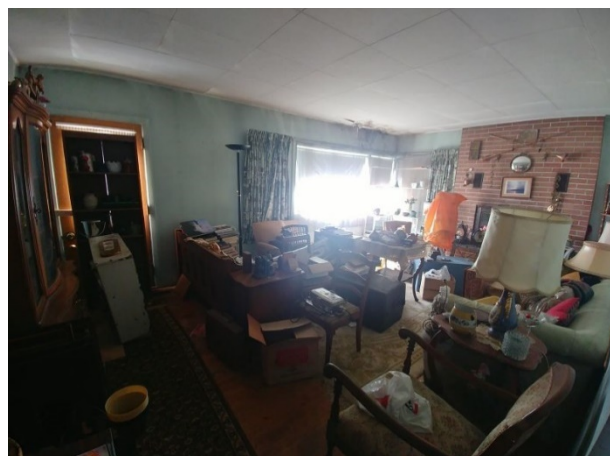
PHOTOGRAPHS



Kitchen



Bathroom



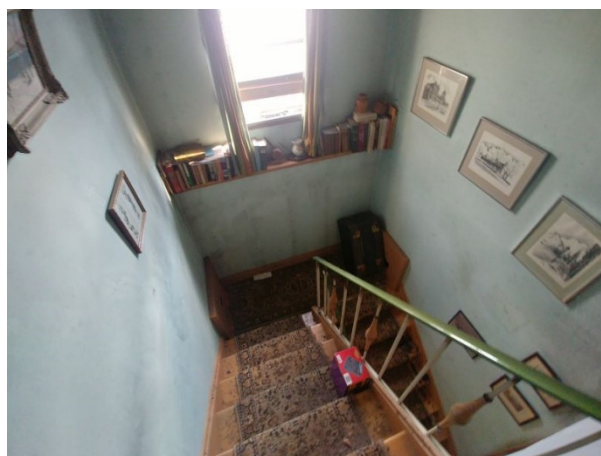
Living room



Bedroom



Basement



Interior staircase

SOMMAIRE

But de l'évaluation	Déterminer le coût de reconstruction, le coût de restauration et le coût déprécié du bâtiment
Fin de l'évaluation	Demande de démolition
Date de l'évaluation	19 avril 2021
Date d'inspection	19 avril 2021
Inspecté par	Michel Marcotte, Technicien.
Calculé par	Steve Dumaresq, É.A.
Aide professionnelle	Arnaud Geoffroy Chonou, technicien en évaluation
Méthode(s) d'évaluation utilisée	Méthode du coût
Adresse du bien évalué	114 Duke-of-Kent Avenue Pointe-Claire (Québec) H9R 1X9
Lot(s)	2 527 535 Cadastre du Québec

NATURE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Copropriété | <input type="checkbox"/> Divise | <input type="checkbox"/> Indivise |
| <input checked="" type="checkbox"/> Absolu | <input type="checkbox"/> Partie privative | <input type="checkbox"/> Partie commune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bien immeuble | <input type="checkbox"/> Bien meuble | <input type="checkbox"/> Incorporels |
| <input type="checkbox"/> Corporels | <input type="checkbox"/> Indivis | <input type="checkbox"/> |

ZONAGE

- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Résidentiel | <input type="checkbox"/> Commercial | <input type="checkbox"/> Industriel |
| <input type="checkbox"/> Multi résidentiel | <input type="checkbox"/> Public | <input type="checkbox"/> |

Numéro de règlement	PC-2775
Date d'entrée en vigueur	01 mars 2011
Numéro de la zone	Ra39
Usage permis	Habitations unifamiliales détachées

- | | | |
|--|---|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Conforme | <input type="checkbox"/> Non conforme | <input type="checkbox"/> Droit acquis |
| <input type="checkbox"/> Permis d'usage | <input type="checkbox"/> Présumé conforme | <input type="checkbox"/> |

Commentaires :

Selon le règlement de zonage PC-2775 produit par la ville de Pointe-Claire, l'immeuble sujet est localisé dans la zone Ra39 permettant les habitations unifamiliales de types d'implantation détachée. Le bâtiment est actuellement vacant, mais il est conçu pour un usage de type habitation (maison unifamiliale), il est donc conforme au zonage en vigueur.

EXTRAORDINARY ASSUMPTIONS

As of the date of this report, Canada and the international community are facing unprecedented measures taken by various levels of government to reduce the health effects of the Covid-19 pandemic. The duration of this event is not known. Although there is a potential for impact regarding the micro and macroeconomic sectors, as well as the different real estate markets, it is not possible to predict such an impact at present, nor the impact of current and future government countermeasures. There is some risk that the Covid-19 pandemic will increase the likelihood of a global recession, but without knowing what other government countermeasures are planned nationally and globally, it is not possible to predict any impact. Consequently, this one-off assessment assumes the maintenance of current conditions of construction costs, in the longer term remaining unchanged. In view of the market uncertainties related to the Covid-19 pandemic, a force majeure event, we reserve the right to revise the estimate of value presented in this report for a fee, with an updated valuation report as part of a separate valuation service agreement, incorporating market information available at that time.

The increase in construction costs due to the shortage of certain materials during the current period of the pandemic appears to be higher than those estimated in the Marshall and Swift cost manual for our industry. To take this variation into account, we applied an economic factor estimated from information from articles on construction, including that of MCI (summary of the situation of construction materials). This is corroborated by the building construction price index for the Montreal area published by Statistics Canada. We have retained an economic adjustment of 19% in addition to the other factors included in the Marshall & Swift manual. In the current context where the costs of materials, more specifically that of wood, are increasing dramatically, this adjustment could vary very quickly over time. It is therefore only valid on the date of assessment.

According to an inspection report produced on April 21, 2021 by Mr. Yassine Kourti, building inspector of Civitas Group Inc., the exterior siding is partly composed of compressed fiber shingles which is likely containing asbestos. The values in this report do not include the costs of asbestos removal and decontamination during demolition. We did, however, make a concise preliminary estimate of these asbestos removal costs. These are presented in the form of a cost range. It should be noted that this rough estimate of asbestos removal costs is included for information purposes only but should not be taken into consideration without a detailed estimate produced by an asbestos removal expert.

An old fuel oil tank may be present or buried in the basement. The land may be contaminated. Soil quality studies should be carried out to verify the presence or absence of contaminants. For the purposes of this report, we assume that the land is free of any contaminants.

The landscaping needs to be redone to modify the slopes of the land. The landscaping costs are not included in the restoration cost.

In addition, for ventilation and building safety, we have considered the required number of smoke and heat detectors. We have included certain ventilation elements such as air extractors, an air exchanger which is mandatory for new constructions and a submersible pump for the plumbing. All this equipment will have to be installed during the reconstruction.

EXTRAORDINARY ASSUMPTIONS (CONT'D)

No quotations were submitted to us for the items to be restored, only an inspection report. For the purposes of this report, we have applied the adjustment for emergency construction to the directory costs to establish the restoration cost. **The actual restoration costs could be significantly different from these amounts, which would directly affect the depreciated cost of the building.** We strongly recommend that expert bids be produced for each of these elements. Subsequently, we can adjust the restoration cost and the depreciated cost, considering the costs estimated by the experts.

DOCUMENTS PROVIDED BY A THIRD PARTY

We have received from the applicant, the following documents:

- Extract of certificate of location (dossier 52461, minute 7478) produced March 19,2021 by Pierre Cardinal, Land surveyor (plan only) pertaining to projected building.
- Inspection report (dossier: ILAV-210426-2) pre-purchase produced April 21,2021 by Yassine Kourti, building inspector, of Civitas Group Inc.

SCOPE AND PURPOSES OF THE REPORT

1. An inspection of the site was conducted on the date and by the appraiser indicated in the Summary of this report.
2. The dimensions of the building were established from the measurements taken during the inspection of the site.
3. Zoning verification carried out with the city.
4. We applied the reconstruction cost method.
5. We expressed our opinion of value in accordance with the established mandate.

CONFORMITÉ OU NON-CONFORMITÉ À LA SUBSTANCE DE L'ÉVALUATION

La présente évaluation est conforme à la substance de la règle 13.2 des normes de pratique de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec. La substance contient les 4 éléments ci-dessous

- ❖ Définition de l'acte d'évaluation
- ❖ Identification des inclusions et/ou des exclusions au calcul du coût
- ❖ Cueillette et analyse des données
- ❖ Calcul du coût à neuf d'un bien immobilier

DÉFINITIONS DES MÉTHODES DU COÛT

Voici les définitions du coût de remplacement, du coût de reproduction, du coût de reconstruction, du coût de réhabilitation, du coût de rénovation et du coût de restauration.

COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF

Le coût de remplacement est le coût de substitution requis pour construire aux prix **courants**, à la date de l'évaluation, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes de construction **actuelles**, les concepts et les modes d'aménagement courant.

On entend par « normes de construction actuelles » les exigences imposées par les normes fédérales. Les normes provinciales, régionales et/ou municipales doivent être également considérées si elles sont plus restrictives que les normes fédérales.

COÛT DE REPRODUCTION

Le coût de reproduction représente le coût de remplacement d'un bâtiment par un autre **identique**. Il renferme les frais encourus pour la construction d'un nouveau bâtiment qui est l'exacte réplique de l'autre, en se fondant sur les prix courants et en utilisant la même sorte de matériaux ou des matériaux à peu près semblables.

COÛT DE RECONSTRUCTION

Le coût de reconstruction désigne ce qu'il en coûterait pour rebâtir totalement un immeuble. Ce coût tient compte à la fois des éléments de construction qui doivent obligatoirement être reproduits et ceux qui peuvent être remplacés sans pour autant nuire au cachet et à l'architecture globale du bâtiment.

En ce qui concerne les éléments qui doivent être reproduits, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de reproduction.

En ce qui concerne les éléments qui peuvent être remplacés, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de remplacement.

Source : OEAQ

DÉFINITIONS DES MÉTHODES DU COÛT

Coût de restauration :

Le coût de restauration est le coût pour remettre le bâtiment dans son état original **sans l'améliorer et sans diminuer ses caractéristiques architecturales. Cette action vise à interrompre le processus de détérioration d'un bien immobilier tout en le consolidant pour le conserver.** La définition de l'état antérieur (original) à rétablir peut prêter à discussion, notamment en raison de modifications ultérieures, mais anciennes et intéressantes à titre historique.

Les bâtiments historiques sont des sites communs pour les projets de restauration, mais les bâtiments modernes sont également restaurés. Les projets de restauration impliquent généralement :

- Remplacement d'anciens luminaires par des répliques de l'original
- Remplacer des fondations de pierre par le même type.
- Remplacer un plancher usé par le type même plancher
- Sabler et vernir un plancher de bois.

Coût de rénovation :

La rénovation désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit **sa condition améliorée**, par l'utilisation de **matériaux neufs, modernes** en remplacement des parties endommagées ou obsolètes. Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et **peut conduire à tout détruire.**

Coût de réhabilitation :

La réhabilitation une intervention soucieuse de **préserver le caractère historique du bâti extérieur, tout en y installant des éléments de confort contemporain.** Elle inclut donc toutes sortes de réparations, restaurations, réaménagements et de rénovations d'un bien immobilier, afin de le moderniser. Les éléments à conserver dans leur état original doivent être bien déterminés afin d'établir le coût de réhabilitation.

Méthode utilisée

Dans le présent rapport, nous avons utilisé la méthode du coût de reconstruction, coût de restauration et du coût de reconstruction déprécié. Le bâtiment à l'étude ne présente aucun matériel historique qui doit être répliqué. Le coût de restauration du présent rapport est donc entièrement effectué avec des matériaux de qualité standard tels qu'il était à l'origine.

DÉFINITIONS DES DÉPRÉCIATIONS

Dépréciation physique

La détérioration physique qui caractérise un bâtiment résulte de toute action qui en altère physiquement l'utilité et la performance, tels l'usure, la dégradation, le vieillissement, des vices de construction, le délabrement, l'effet des conditions climatiques, les bris, etc. L'utilité réduite du bâtiment ainsi détérioré a une incidence négative sur sa valeur. Aucun bâtiment n'échappe à ces détériorations qui évoluent au cours de son existence et qui sont tributaires de sa qualité initiale de construction (matériaux et main-d'œuvre), de l'utilisation qui en est faite (normale, abusive, etc.), de l'entretien qui lui est prodigué et des rénovations qui lui sont apportées.

- **Les détériorations physiques corrigibles** désignent les situations où des travaux de réparation ou de remplacement, techniquement possibles et économiquement justifiables, permettraient de rétablir la capacité à remplir sa fonction à tout élément immobilier touché par la détérioration constatée, de façon que l'utilité et la performance normales du bâtiment concerné soient maintenues. **Il s'agit des situations où le coût de la réparation à effectuer n'excède pas le gain qui en découle**, ce gain pouvant aussi bien être la hausse proprement dite de la valeur ou l'empêchement de sa diminution. Les détériorations physiques corrigibles concernent davantage les **éléments dont la durée de vie est plus courte** que celle du bâtiment. Ainsi, les revêtements, les parements, les ouvertures, de même que les systèmes mécaniques et électriques sont des éléments dont le rythme plus rapide de détérioration nécessite souvent qu'ils soient remplacés au cours de la vie du bâtiment qu'ils contribuent à maintenir utile;
- **Les détériorations physiques incorrigibles** désignent les situations où les travaux de correction qui seraient nécessaires sont impossibles à effectuer ou économiquement injustifiables, compte tenu des caractéristiques du bâtiment sujet et du contexte existant à la date de référence. Dans ce dernier cas, ces travaux représentent **un coût supérieur au gain de valeur** qui en découlerait pour la propriété. Les détériorations physiques incorrigibles touchent davantage les **éléments de plus longue durée**, tels la charpente, les fondations et les autres éléments structuraux, parce que leur rythme de détérioration est plus lent et que le coût des travaux requis pour les remplacer est plus élevé.

DÉFINITIONS DES DÉPRÉCIATIONS

Dépréciation fonctionnelle

La désuétude fonctionnelle qui caractérise un bâtiment est causée par des réalités qui en **amoindrissent l'utilité ou l'attrait** parce que l'agencement de celui-ci ou la nature de ses composantes **réduit sa capacité à remplir adéquatement les fonctions auxquelles il est destiné**, compte tenu des normes et exigences qui lui sont applicables dans les conditions du marché qui existent à la date de référence. L'utilité ou l'attrait ainsi amoindri réduit la désidérabilité d'un tel bâtiment et en infléchit donc la valeur. **La désuétude fonctionnelle remonte à la conception et à la réalisation mêmes du bâtiment ou est attribuable à l'évolution des exigences du marché quant à ces éléments d'origine.** Elle est donc formellement distincte de la détérioration que peut subir le bâtiment et de l'état qui en découle.

Pour assurer le choix d'un moyen adéquat de quantification de la dépréciation, il importe de déterminer si chaque désuétude fonctionnelle constatée sur un bâtiment est corrigible ou non :

- **Corrigible** : elle est considérée comme corrigible s'il est démontré que des travaux de réparation ou de remplacement, **techniquement possibles et économiquement justifiables**, permettraient de rétablir la capacité du bâtiment concerné à répondre adéquatement aux normes et exigences qui caractérisent, à la date de référence, les conditions typiques d'utilisation de bâtiments analogues;
- **Incorrigible** : elle est considérée comme incorrigible lorsque de tels travaux de correction sont **techniquement impossibles à effectuer ou économiquement injustifiables**, compte tenu des caractéristiques du bâtiment à évaluer et du contexte existant à la date de référence.

De plus, comme la quantification de la dépréciation peut comporter des variantes selon les situations, il est utile de déterminer à laquelle des trois sous-catégories suivantes les désuétudes fonctionnelles relevées sur un bâtiment appartiennent, selon qu'elles sont attribuables à :

- **L'absence** d'un élément immobilier considéré comme essentiel au maintien de la capacité du bâtiment sujet à répondre adéquatement aux normes et aux exigences qui caractérisent, à la date de référence, les conditions typiques d'utilisation de bâtiments analogues (ex.: isolation manquante, absence de protection contre les incendies, ventilation inexistante, etc.);
- **L'insuffisance** d'un agencement, d'une composante ou d'un autre élément immobilier existant (tel qu'il a été construit et sans égard à son état physique) quant à sa capacité à répondre adéquatement à ces normes et exigences ou le fait qu'il nuise à la performance d'autres composantes du même bâtiment (ex. : manque de capacité portante de la dalle au sol, système de climatisation non performant, pente de toit nuisible à l'écoulement de l'eau, mauvaise disposition des colonnes, etc.);
- **L'excès**, tant en termes de quantité que de qualité, de composantes ou d'éléments immobiliers par rapport à ce qui est normalement attendu pour que le bâtiment sujet réponde aux mêmes normes et exigences (ex. : hauteur excédant les besoins courants, densité trop importante d'acier ou de béton, bâtiment devenu inutilisable dans un complexe industriel, etc.).

DÉFINITIONS DES DÉPRÉCIATIONS

DÉSUÉTUDE EXTERNE

La désuétude externe qui caractérise un bâtiment est causée par des réalités qui en amoindrissent la désidérabilité de façon durable, en raison de circonstances ou d'évènements qui sont extérieurs à celui-ci, qui en sont indépendants et qui, à la date de référence, ne relèvent pas de son propriétaire. De tels évènements ou circonstances peuvent être d'origine physique, juridique, sociale ou économique, mais, pour donner lieu à une désuétude externe, leur effet doit être à caractère durable et s'avérer significatif. La désidérabilité ainsi amoindrie réduit la valeur du bâtiment et, par définition, cet effet n'est pas corrigible par le propriétaire, bien qu'il puisse évoluer au fil du temps. En effet, si les conditions négatives qui en sont la source évoluent, la désuétude externe peut s'accroître, diminuer ou même disparaître complètement.

Les causes de désuétude externe peuvent être liées à des facteurs de localisation ou de marché, ce qui permet d'en former deux sous-catégories :

- La désuétude externe **de localisation** est une cause de dépréciation qui touche un bâtiment lorsque la désidérabilité de celui-ci est amoindrie, à la date de référence, par des circonstances ou des évènements qui sont propres à son voisinage immédiat ou à son contexte environnant (ex.: contraintes d'accès au site, épuisement des ressources locales, etc.). La désuétude externe de localisation est individuelle et ne concerne généralement que certains bâtiments à la fois;
- La désuétude **externe de marché** est une cause de dépréciation qui prend origine dans les mouvements globaux de l'offre et de la demande qui se révèlent réductrice de la désidérabilité de bâtiments d'utilité analogue à celle du bâtiment sujet, lesquels sont généralement touchés simultanément et selon le même ordre de grandeur. De plus, elle n'est reconnue (par les tribunaux) que lorsqu'elle acquiert un caractère structurel, soit une tendance.

MISE EN GARDE

Il est bien connu que la valeur d'un immeuble est dynamique. L'évaluation étant faite à une date précise, elle reflète les anticipations du moment. Ceci est particulièrement vrai lorsque la conjoncture économique évolue rapidement. Donc, les conclusions du présent rapport pourraient devenir invalides rapidement.

Les conclusions du présent rapport ne peuvent être utilisées telles quelles à d'autres buts. Par exemple, à des fins de vente, beaucoup d'autres considérations peuvent influencer la valeur. Donc, le résultat de l'évaluation ne doit pas être employé aveuglément à d'autres usages.

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Sommaire descriptif

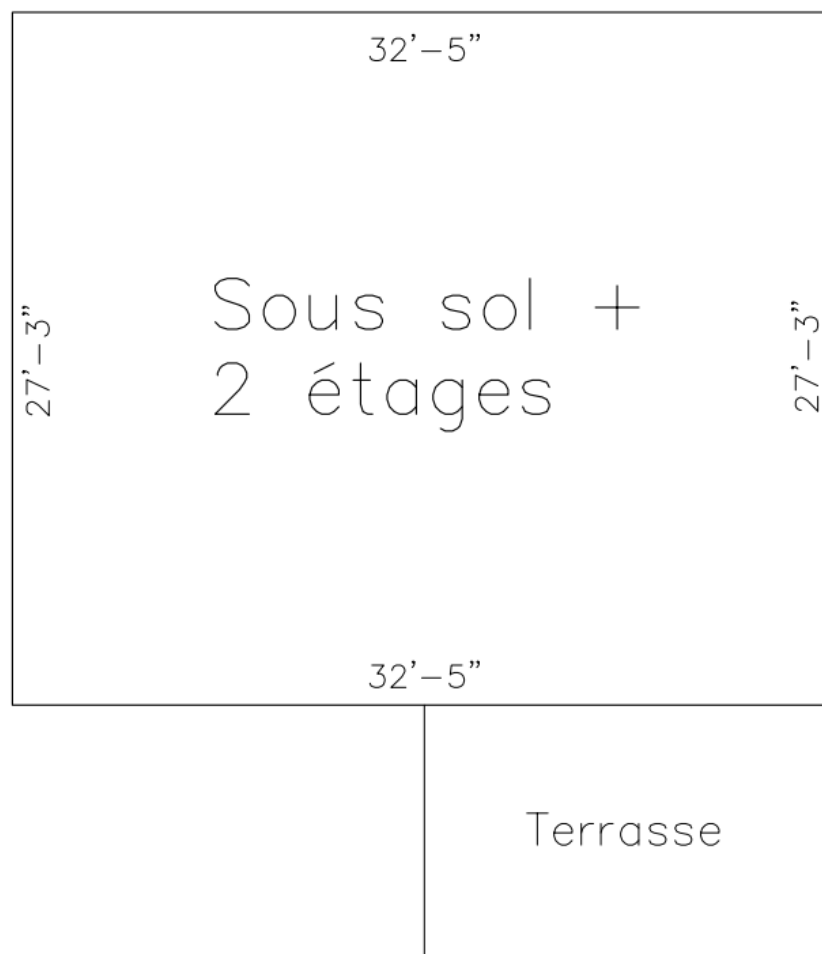
Catégorie d'immeuble	Single family dwelling
Année de construction	1952 (selon le rôle d'évaluation)
Nombre d'étages	2 étages (2 ^e étage en mansarde)
Sous-sol	1 étage de sous-sol (non aménagé) Salle mécanique
Nombre d'unités	1 unité résidentielle

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Superficie et affectation des lieux

Niveau	Superficie pi ² brut	Périmètre pi	hauteur étages	Description d'étage
Rez-de-chaussée	883	119	9,0'	Cuisine, salle à manger, salon, salle de bain et bureau
Mansarde	702	108	9,0	Bibliothèque, salle de bain, Chambres, rangement
Sous-sol	883	119	9,0'	Salle mécanique et rangement

Pour les superficies habitables brutes, nous sommes basés sur les mesures prises lors de la visite et les surfaces. Nous présumons que l'ensemble des informations recueillies est exact.

BUILDING DESCRIPTIONSketch of the building

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Fondation

Type	Béton coulé armé
Murs	Murs de fondation et semelles de béton armé
Épaisseur des murs	10 pouces

Charpente

Structure	Structure du mur porteur en bois
------------------	----------------------------------

Mur extérieur

Bâti	Bois
Isolant	Laine thermique en fibre de verre
Parements	Brique et bardeau de fibre compressé
Fenêtres	PVC À guillotine et fixes

Toiture

Type	Pente 9/12
Bâti	Bois
Isolant	Laine minérale
Matériaux	Bardeau d'asphalte
Gouttière	Gouttières en aluminium

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Plomberie		Type
Type	Eau potable	Cuivre
	Eaux usées	Conduits d'évacuation en fonte et acier (d'origine) et ABS
Appareils	Nombre	Type
Cabinet d'aisances	2	Standard
Lavabo	2	Standard
Bain	2	Bain podium standard
Évier de cuisine	1	Évier simple en porcelaine
Réservoir d'eau chaude	1	La valeur de reconstruction inclut un chauffe-eau électrique
Total	8	Unités

Électricité

Distribution de l'entrée principale	1x 100 ampères
Éclairage	Incandescent

Chauffage

Principale	Air pulsé avec fournaise électrique
Secondaire	Plinthes électriques

Climatisation

Énergie	Aucun
Appareils	Aucun

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Ventilation

Ventilateur salle de bain	2
Hotte de cuisine	1

Structure de plancher

Sous-sol	Dalle de béton armé et semelle de béton armé
Rez-de-chaussée	Poutrelle de bois

Autres composantes

Composante	Description	Qualité
Armoires	- Bois	Standard
Comptoirs	- Stratifié	Standard
Luminaire	- Incandescentes au plafond	Standard
Boiserie	- MDF	Standard
Équipement meuble /	- Aucun meuble d'inclus	n/a

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Finitions intérieures

Finition de planchers			
Bois franc	60%	Parqueterie	-
Prélart	1,7%	Tapis	-
Céramique	2%	Peinture sur béton	-
Vinyle	-	Non fini	37%
Finition de plafonds			
Placoplâtre	58%	Plafond suspendu	5%
Panneau de plâtre	-	Acier	-
Bois	-	OSB	-
Béton	-	Non fini (sous-sol)	37%
Finition de cloisons et murs intérieurs			
Placoplâtre	X	Brique	-
Céramique	X	Pierre	-
Bois	-	Acier	-
Bois franc	-	Contreplaqués	-

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Divers

Intérieur	
Interphone	Aucun
Cheminée	En brique
Foyer	Manteau en brique

Extérieur	
Galleries	1 galerie en façade arrière
Lumière extérieur	3 lumières extérieures
Boîte postale	1 boîte aux lettres

Circulation verticale	
Extérieur	Escalier métallique pour la galerie

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Protection (incendie / urgence)	
Système d'alarme	Aucun
Détecteur de fumée et de monoxyde de carbone	3 (Voir Hypothèses extraordinaires)
Détecteur de chaleur	1 (Voir Hypothèses extraordinaires)
Déclencheur manuel	Aucun
Alarme de fumée	Aucun
Système de gicleurs	Aucun
Extincteurs portatifs	Aucun
Éclairage d'urgence	Aucun
Panneau de contrôle incendie	Aucun
Pompe submersible	Aucun
Génératrice	Aucune

Bornes d'incendie à proximité	À moins de 500 pieds
Casernes à proximité	À moins de 2KM Pompiers permanents (intersection Boulevard Saint-Jean/Avenue Civic Ctre)
Remarque : Toutefois, dépendamment des risques sur le territoire, d'autres casernes localisées dans les arrondissements avoisinants, et parfois situées plus près du sujet, pourraient être appelées à intervenir. La répartition géographique des casernes ne respecte donc pas obligatoirement les limites des arrondissements.	

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

Dans cette section, nous présentons certains extraits du rapport d'inspection, produit le 21 avril 2021 par monsieur Yassine Kourti, inspecteur en bâtiments du groupe Civitas Inc dans des encadrés. En dessous de ces extraits, nous avons inscrit nos hypothèses de calcul en fonction de la condition du bâtiment. Les photos de la présente section proviennent en totalité du rapport d'inspection susmentionné.

Contaminants

Rapport d'inspection du 114 avenue Duke-of-Kent produit par le Groupe Civitas Inc. Page 5

« La présence d'amiante dans le bâtiment est la principale condition observée pouvant avoir un impact sur les coûts de démolition et/ou sur la santé/sécurité des travailleurs :

- Le revêtement extérieur est en partie composé de bardeaux de fibres compressées. Le type de panneau du revêtement extérieur est susceptible de contenir de l'amiante.
- Considérant l'année de construction (1952), le plâtre utilisé pour les cloisons sèches est également susceptible de contenir de l'amiante.
- L'inspecteur n'a pas été en mesure d'accéder à l'entretout à cause de l'entreposage de marchandise du vide sous-toit et de l'état de détérioration avancée du plafond.
- Il se peut qu'un réservoir de mazout soit présent ou enfuit ou sous-sol.
- Considérant l'état intérieur de la propriété et la présence de signes d'humidité excessive, l'inspecteur recommande de faire un test de la qualité d'air (moisissures) avant d'entamer des travaux.

L'inspecteur recommande que des échantillons soient prélevés et analysés en laboratoire. »

Page 33

« L'inspecteur soupçonne que le plafond au rdc contient de la fibre d'amiante. Il recommande l'analyse de celui-ci pour vérifier s'il contient de l'amiante. S'il s'avère après l'analyse, qu'il y a de l'amiante, il recommande de consulter une compagnie spécialisée pour obtenir des informations précises sur les interventions à faire. »

L'inspecteur n'a pu confirmer la présence ou non d'amiante, mais selon lui le revêtement extérieur de bardeaux de fibres compressées, le plâtre des cloisons sèches et le plafond suspendu du rez-de-chaussée sont susceptibles d'en contenir. Les valeurs du présent rapport ne prennent pas en considération le désamiantage. Nous avons tout de même inscrit une fourchette de coût probable pour le désamiantage en dessous des valeurs. Ce montant est uniquement une estimation basée sur les données du manuel Marshall & Swift selon une surface au sol. Nous conseillons de produire des estimations pour la décontamination de l'immeuble, afin de connaître les coûts réels.

Il est possible que le sol soit contaminé à cause de l'ancien réservoir de mazout, mais aux fins de ce rapport nous considérons le sol comme étant exempt de tout contaminant. Une étude des sols devra être effectuée et si des soumissions de décontamination nous sont fournies nous pourrions réajuster notre valeur moyennant certains frais.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION (SUITE)

Revêtements extérieurs

Rapport d'inspection du 114 avenue Duke-of-Kent produit par le Groupe Civitas Inc.

Page 8

« L'inspecteur a noté qu'il n'y avait pas de chantepleures. Les chantepleures sont nécessaires pour ventiler et drainer l'espace entre la maçonnerie et la charpente du bâtiment. Il recommande d'ajouter des chantepleures à tous les 2 à 3 pieds en évitant un joint de maçonnerie. Faire attention de ne pas percer le solin en arrière des éléments de maçonnerie. »

Selon des informations obtenues de maçons, il est peu recommandable de percer des trous dans la maçonnerie pour insérer les chantepleures à cause des risques d'endommager la composition intérieure du mur. Selon eux, il est préférable d'enlever 4-5 rang de briques au bas du mur pour ensuite réinstaller la brique et les chantepleures. Aux fins de ce rapport, nous avons priorisé l'avis des maçons contacté. Nous avons donc estimé le coût d'enlever 5 rangs de briques pour les réinstaller en prenant pour hypothèse une récupération de la brique équivalant au 2/3 de la brique enlevée (Dépréciation physique incurable).



Tel que mentionné dans la section contamination le parement de bardeaux de fibre compressé est susceptible de contenir de l'amiante. De plus, ce parement semble être en mauvais état général. Pour ces raisons, nous avons considéré que le parement extérieur en bardeau était en fin de vie et que celui-ci devait être changé à court terme. (Dépréciation physique incurable).

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION (SUITE)

Ouvertures :

Rapport d'inspection du 114 avenue Duke-of-Kent produit par le Groupe Civitas Inc.

Page 9

« L'inspecteur a noté de la corrosion sur les linteaux des fenêtres. Un linteau est conçu pour distribuer la charge de chaque côté d'une ouverture. Ceux-ci sont en acier. »

Page 10

« L'inspecteur a noté que la plupart des joints d'étanchéité au périmètre des ouvertures sont détériorés ou manquants. L'inspecteur n'est pas en mesure de confirmer l'absence d'infiltration d'eau dans l'enveloppe du bâtiment. »;

« Compte tenu de l'âge de la propriété, la porte de l'entrée principale est dans un état de détérioration avancée. Les coupes-froid sont détériorés et doivent être remplacés. L'inspecteur a également observé que le cadrage de la porte est détérioré à la base, sur les deux côtés. »;

Page 11

« L'inspecteur a noté que les coupes-froid sont inefficaces ou manquants sur une ou plusieurs ouvertures du bâtiment. Cela permet l'infiltration d'air froid à l'intérieur, génère de l'inconfort et augmente la consommation d'énergie pour le chauffage des espaces en hiver. Installer ou remplacer par un coupe-bise approprié »;

« L'inspecteur n'a pas pu inspecter la quincaillerie des fenêtres de la propriété à cause de l'entreposage excessive dans la propriété. Il a observé les fenêtres de l'extérieur, et a constaté une détérioration importante de plusieurs fenêtres du bâtiment. Ces fenêtres doivent être remplacées en raison de leur état de détérioration. Aussi il a noté que les fenêtres de sous-sol sans condamnées de l'extérieur avec des contreplaqués de bois. »;



Toutes les fenêtres ainsi que la porte d'entrée principale (dépréciation fonctionnelle curable) et les linteaux (dépréciation fonctionnelle incurable) ont été considérés en fin de vie utile aux fins de cette analyse.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION (SUITE)

Terrasse :

Rapport d'inspection du 114 avenue Duke-of-Kent produit par le Groupe Civitas Inc. Page 12

« L'inspecteur a noté une terrasse en béton sur l'élévation arrière, il n'a pas été en mesure de vérifier sur quoi sa structure repose. Le garde-corps en acier est corrodé »;



Nous avons considéré que le garde-corps en acier est à refaire à court terme puisqu'en plus de son état dégradé celui-ci ne semble pas sécuritaire (dépréciation fonctionnelle curable). Cependant l'inspecteur n'a pas été en mesure de vérifier la structure de la terrasse. Aux fins de ce rapport, nous posons pour hypothèse que celle-ci est encore en bon état. Cela devra être confirmé par un expert en la matière.

Toiture, Avant-toits, fascias et sous-faces :

Rapport d'inspection du 114 avenue Duke-of-Kent produit par le Groupe Civitas Inc. Page 13

« L'inspecteur a noté des traces d'infiltration d'eau sous les débords de toit. Ces traces trahissent une déficience de l'étanchéité de la toiture. Consulter la section Toiture »

Page 16

« L'inspecteur a observé à partir du sol à cause de sa hauteur. Il a noté l'installation panneaux solaires sur l'élévation arrière ainsi que des infiltrations d'eau à l'intérieur de la propriété au 2e étage. L'ampleur des dégâts d'infiltration montre à quel point le revêtement de la toiture est endommagé. »



CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION (SUITE)

Toiture, avant-toits, fascias et sous-faces (suite)

Rapport d'inspection du 114 avenue Duke-of-Kent produit par le Groupe Civitas Inc.

Page 17

« L'inspecteur a noté que les gouttières et les descentes pluviales sont manquantes. Cela sollicite habituellement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol. Installer les gouttières et les descentes de gouttière manquantes et s'il y a lieu, nettoyer les gouttières existantes. S'assurer que les déversoirs des descentes éloignent l'eau de la maison, et ce, en installant des rallonges ou des dalles de déflexion au besoin. Laisser environ 7 à 8 pouces de dégagement pour éviter des bris causés par le gel en hiver. Les gouttières devraient être inspectées régulièrement pour prévenir les fuites (utiliser un boyau d'arrosage) et nettoyées au moins une fois par année, de préférence à l'automne. Si de nombreux arbres ceignent la propriété, il peut être nécessaire de les nettoyer plus fréquemment »

« L'inspecteur a noté que des solins métalliques sont absents à quelques endroits pour les avant-toits. Cette situation risque d'entraîner des dommages aux composantes de bois du débord de toit. Vérifier les autres travaux de salinage et consulter un spécialiste en toiture afin d'apporter les correctifs appropriés.

Nous avons appliqué une dépréciation physique incorrigible pour effectuer la réfection de la toiture de l'isolant, des gouttières, des soffites et même de la structure qui ont été considérés en fin de vie. Nous n'avons pas tenu compte du coût de la démolition des panneaux solaires en fin de vie puisqu'ils pourront les enlever en même temps qu'ils démoliront la toiture existante et ceux-ci ne semblent pas être nécessaires pour que l'immeuble soit fonctionnel.

Fondation :

Rapport d'inspection du 114 avenue Duke-of-Kent produit par le Groupe Civitas Inc.

Page 18

« Les fondations de béton coulé sont d'origine et, de nombreux signes d'humidité ont été observés sur la face intérieure de celle-ci. »

Page 19

« Aux endroits visibles l'inspecteur a noté une importante quantité d'efflorescence sur la dalle de fondation au sous-sol. L'efflorescence est le résultat des sels solubles migrant avec l'humidité (dans le béton) et laissent des dépôts blanchâtres en surface. L'humidité du sol peut remonter par capillarité et déclencher le phénomène. Considérant l'année de construction du bâtiment, l'inspecteur est d'avis que la présence d'efflorescence est dû à l'absence d'une membrane coupe humidité (polyéthylène) entre la dalle et le remblai et d'un drainage déficient. »

Nous avons donc considéré que l'isolation et l'imperméabilisation de la fondation sont à refaire. La réparation des fissures, la reprise du plancher au sous-sol et son imperméabilisation ont été prises en compte. Pour tous ces éléments, nous avons appliqué une dépréciation physique incorrigible. Nous ne connaissons pas le nombre de fissures et leur état. Pour cette raison, nous avons mis un montant forfaitaire pour la réparation de ceux-ci. Nous conseillons de faire évaluer les coûts de restauration par un expert. Cela pourrait modifier les conclusions du présent rapport.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION (SUITE)

Aménagement:

Rapport d'inspection du 114 avenue Duke-of-Kent produit par le Groupe Civitas Inc.

Page 15

« L'inspecteur a constaté qu'à certains endroits le drainage du terrain dirige l'eau vers la maison. Cette situation sollicite anormalement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol. Évaluer la possibilité de modifier les pentes du terrain et consulter un conseiller en aménagement extérieur au besoin. »

Page 19

« Il est recommandé de dégager/contrôler la végétation en contact avec le bâtiment afin de favoriser une bonne circulation d'air pour l'assèchement des matériaux du parement extérieur. »

L'aménagement du terrain ne fait pas partie du mandat du présent rapport, nous n'avons donc pas considéré ces coûts de restauration.

Structure :

Rapport d'inspection du 114 avenue Duke-of-Kent produit par le Groupe Civitas Inc.

Page 18

« Les fondations des bâtiments âgées sont à risque pour les infiltrations d'eau, puisque souvent celles-ci ne sont pas drainées et dépourvues d'hydrofuge à fondation. De plus, avec le temps le béton s'effrite et devient plus poreux donc plus sensible à l'infiltration. Il n'est pas rare que des travaux d'étanchéité soit nécessaire avant de rendre les sous-sols habitables. Ceci est un facteur important à considérer lors de l'acquisition de ce type de propriété. »

« Les fondations de béton coulé sont d'origine, aux endroits visibles de nombreux signes d'humidité ont été observés sur la face intérieure des murs de fondation. »

« L'inspecteur a noté la présence de fissures mineures sur les murs de fondation. Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement des fissures. Si une fissure s'agrandit, une expertise par un spécialiste doit être réalisée. Nous recommandons de réparer les fissures apparentes pour éviter que l'eau n'y pénètre et n'aggrave leur état lors des cycles de gel et de dégel. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau. Vous pouvez colmater la partie au-dessus du sol d'une fissure à l'aide d'un bouche fissure composé d'uréthane et de sable ayant l'apparence d'un crépi de ciment gris pâle (ou à l'aide d'un scellant à béton, à base de polyuréthane, recouvert de poudre de crépi). Pour la partie dans le sol, nous vous conseillons de consulter un spécialiste (si des infiltrations d'eau sont notées à l'intérieur) ... »

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

Structure :

Rapport d'inspection du 114 avenue Duke-of-Kent produit par le Groupe Civitas Inc.

Page 19

« Aux endroits visibles l'inspecteur a noté une importante quantité d'efflorescence sur la dalle de fondation au sous-sol. L'efflorescence est le résultat des sels solubles migrant avec l'humidité (dans le béton) et laissent des dépôts blanchâtres en surface. L'humidité du sol peut remonter par capillarité et déclencher le phénomène. Considérant l'année de construction du bâtiment, l'inspecteur est d'avis que la présence d'efflorescence est dû à l'absence d'une membrane coupe humidité (polyéthylène) entre la dalle et le remblai et d'un drainage déficient ».

Page 20

« Des signes d'infiltration ont été observés sur la structure de plancher situé à l'arrière de la propriété. Nous recommandons de surveiller la situation afin de vous assurer qu'aucune infiltration d'eau active n'est présente dans le bâtiment. Tout le bois affecté par l'humidité doit être remplacé. »

« La structure de plancher est composée de bois d'oeuvre; la portion visible semblait en condition acceptable au moment de l'inspection. »



L'inspecteur a indiqué plusieurs signes d'infiltration d'eau significatifs. Nous conseillons de faire vérifier l'immeuble par un ingénieur en structure pour s'assurer de son intégrité et afin d'établir les coûts réels des travaux à effectuer. Aux fins de ce rapport, nous posons pour hypothèse que les coûts de réparation de la structure du plancher représentent 50% de sa valeur à neuf (Dépréciation physique incorrigible). Ce montant forfaitaire grossier a été utilisé pour prendre en considération la problématique du bâtiment, mais seulement un expert en structure peut établir les coûts de réhabilitation de celle-ci. Si de tels coûts nous sont fournis, nous pourrions réajuster notre conclusion de valeur moyennant certains frais pour l'analyse des nouveaux documents.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

Plomberie, électricité et système de chauffage:

Rapport d'inspection du 114 avenue Duke-of-Kent produit par le Groupe Civitas Inc.

Page 24

INSPECTION LIMITÉE A cause de l'entreposage de marchandises excessive à l'intérieur de la propriété et de l'absence d'eau, l'inspecteur n'a pas été en mesure d'inspecter la plomberie de la propriété.

Page 26

« INSPECTION LIMITÉE A cause de l'entreposage de marchandises excessive à l'intérieur de la propriété et de l'absence d'électricité, l'inspecteur n'a pas été en mesure d'inspecter l'installation électrique de la propriété ».

Page 28

« INSPECTION LIMITÉE A cause de l'entreposage de marchandises excessive à l'intérieur de la propriété, l'inspecteur n'a pas été en mesure d'inspecter la fournaise. Aussi il a noté l'installation d'une ancienne conduite de mazout située sur l'élévation droite, il se peut qu'un ancien réservoir de mazout soit présent ou enfuit au sous-sol. »

Page 30

« Au moment de l'inspection aucun système de climatisation n'a été observé. »

L'inspecteur n'a pas été en mesure de vérifier la plomberie, l'électricité et le système de chauffage. Aux fins de ce rapport, nous posons pour hypothèse que ceux-ci sont fonctionnels.

Les dépendances (garage et remises) :

Les dépendances n'ont pas été évaluées dans le présent rapport. Cependant, nous avons remarqué visuellement qu'il semblait en mauvais état.

CONDITION DU BÂTIMENT ET HYPOTHÈSES DE DÉPRÉCIATION

Âge apparent :

Nous avons déterminé une année apparente de 1982 selon la répartition du coût de reconstruction.

Pour établir la dépréciation physique incurable liée à l'âge apparent du bâtiment, nous avons utilisé le procédé âge/vie selon l'hypothèse que la durée de vie économique pour ce bâtiment était de 55 ans avec une valeur résiduelle de 20%. Nous avons obtenu une dépréciation âge vie de 44,8%.

La dépréciation globale a été calculée par la technique de répartition qui consiste à estimer la dépréciation d'un bâtiment en quantifiant distinctement la diminution de valeur résultant de chacune des catégories suivantes :

Catégories de causes de dépréciation		
Détérioration physique	Désuétude fonctionnelle	Désuétude externe
Sous-catégories	Sous-catégories	Sous-catégories
Corrigible	Absence corrigible	Localisation
Incorrigible	Insuffisance corrigible	Marché
	Excès corrigible	
	Absence incorrigible	
	Insuffisance incorrigible	
	Excès incorrigible	

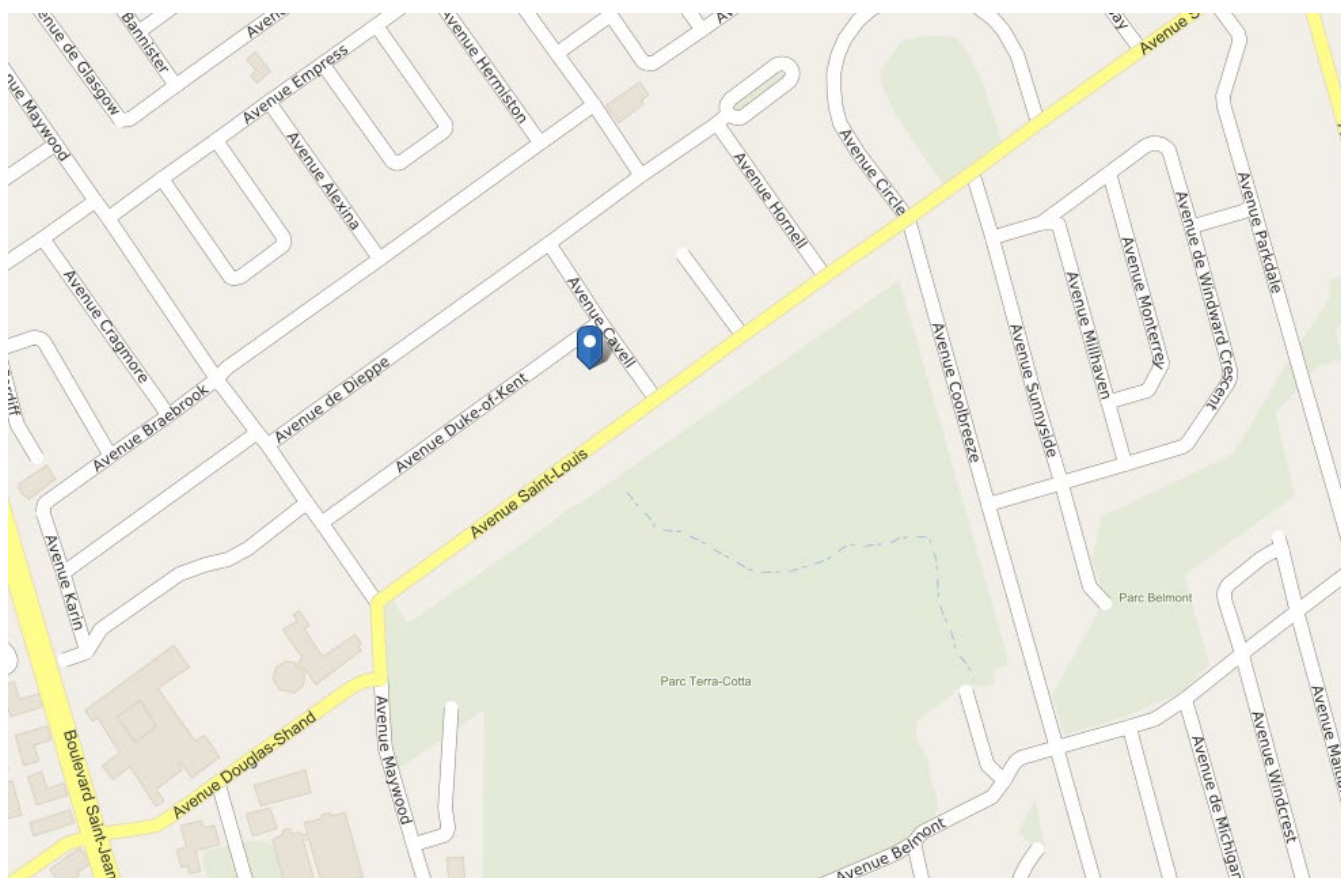
RISQUES

Risques environnementaux:

Une conformité avec toutes les lois et tous les règlements écologiques est présumée à moins qu'une situation précise ne soit considérée définie et commentée dans le présent rapport.

Le Répertoire des terrains contaminés du ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) a été consulté et selon l'information retracée le site à l'étude ne semble pas contaminé.

En conséquence, nous n'assumons aucune responsabilité en relation avec ces sujets ou autres, qu'ils soient d'ordre technologique et/ou que des techniques d'ingénierie puissent être nécessaires pour découvrir une situation intrinsèque et/ou cachée en regard de la propriété sous étude.



Source : Repère GTC

MÉTHODE DE CALCUL

Nous utilisons les données fournies par le volume Marshall Valuation Service de « Marshall & Swift » pour notre analyse.

Structure :	D (bois - murs porteurs)
Section(s) principale(s) du Marshall and Swift utilisée(s):	42_Résidentiel, multirésidentiel, motels
Sections utilisées	42, 44, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 66

Tous les coûts dans ce manuel sont basés sur une nouvelle construction. Lors d'un sinistre, vous devrez reconstruire le bâtiment dans des conditions particulières ex : zones restreintes, mouvement des matériaux difficile, supports temporaires, etc. Sans compter d'autres imprévus qui ne sont pas rencontrés dans les nouvelles constructions. De plus, au Québec, les températures extrêmes de la saison hivernale peuvent faire augmenter les coûts de constructions durant cette période. Nous avons appliqué des facteurs fournis dans le Manuel Marshall & Swift, afin de considérer ces coûts supplémentaires.

Nous avons utilisé les sections du coût par composante auquel nous avons ajouté certains éléments de la section unité en place pour que le coût de reconstruction soit représentatif de l'immeuble à l'étude. Ces coûts ne doivent pas être considérés comme une estimation détaillée des quantités observées.

Un coût de reconstruction peut inclure des matériaux remplacés et d'autres reproduits. Nous posons comme hypothèse que l'immeuble sujet serait reconstruit selon les normes et pratique en vigueur, en maximisant l'usage actuel, et en préservant en partie son cachet.

Dans le présent rapport, nous avons appliqué trois méthodes du coût, soit le coût de reconstruction, le coût de reconstruction déprécié et le coût de restauration.

INCLUSION OU EXCLUSION

Les inclusions et les exclusions présentées ci-dessous sont valides pour le présent rapport à moins d'indication contraire dans les hypothèses extraordinaires.

- Il est à noter que les items suivants; piscine, lampadaire, poteau, arbre, pelouse, etc., et l'ensemble des aménagements paysagers extérieurs ne sont pas inclus dans le présent rapport.
- Les dépendances et les structures détachées ne sont pas incluses (garage, remises)
- Le coût des murs mitoyens est séparé entre les deux propriétés jumelées par le mur mitoyen.
- Il est inclus dans le coût de reconstruction à neuf; le coût de l'excavation, fondations, assise, dalle au sol et tuyauterie souterraine.
- Toute fondation spéciale, capacité portante faible, etc. ne sont pas incluses dans le coût.

INCLUSION OU EXCLUSION

- Les coûts suivants sont inclus dans le coût; les frais d'architecte, plans et devis de construction, matériaux, main-d'œuvre, surveillances de chantier, permis de construction, frais de financement intérimaire normaux, frais et profits de l'entrepreneur.
- Les frais de fiduciaire s'il y a lieu ne sont pas inclus
- Nous incluons pour le raccordement à l'aqueduc et égout.
- Advenant un sinistre, les frais de démolition et de déblayage du site sont inclus dans le coût de reconstruction à neuf.
- Les coûts de déblaiement et de démolition ne considèrent pas la présence de matière dangereuse ou toxique au bâtiment.
- Aucun bien meuble, équipement appartenant à autrui, marchandise ou équipement non fixe – non encastré n'est inclus dans la valeur assurable à moins d'indication contraire dans le rapport.
- Les lave-vaisselles encastrés ne sont pas inclus
- Généralement, les particuliers doivent payer les taxes de vente provinciales et fédérales elles ont donc été incluses pour déterminer le coût de reconstruction à neuf de l'immeuble à l'étude, mais nous n'avons pas pris en considération les ristournes s'il y a lieu.
- Les aménagements intérieurs inscrits dans la description des unités de référence sont inclus. Cependant, les améliorations et les extras de ces parties privatives ne sont pas inclus dans la présente valeur assurable.
- Nous n'avons pas considéré de prime supplémentaire pour les accès limités au site et dû au type de construction.
- Les dépenses engagées et les coûts additionnels pour minimiser les pertes économiques ne sont pas inclus
- L'augmentation des coûts de construction qui résulte de disposition légale particulière, s'il y a lieu, est exclue
- Les coûts occasionnés par la démolition d'une partie de l'immeuble encore debout et l'augmentation des coûts de construction en situation d'urgence sont inclus.
- Les coûts de décontaminations et de désamiantage sont exclus
- Nous avons appliqué un ajustement pour l'augmentation des coûts de constructions durant la pénurie actuelle de certains matériaux. Cet ajustement est applicable en date de l'évaluation, mais celui-ci pourrait ne plus être représentatif rapidement principalement dans le contexte actuel où les coûts des matériaux, plus spécifiquement celui du bois, augmentent de façon fulgurante.

MÉTHODE DU COÛT DE RECONSTRUCTION

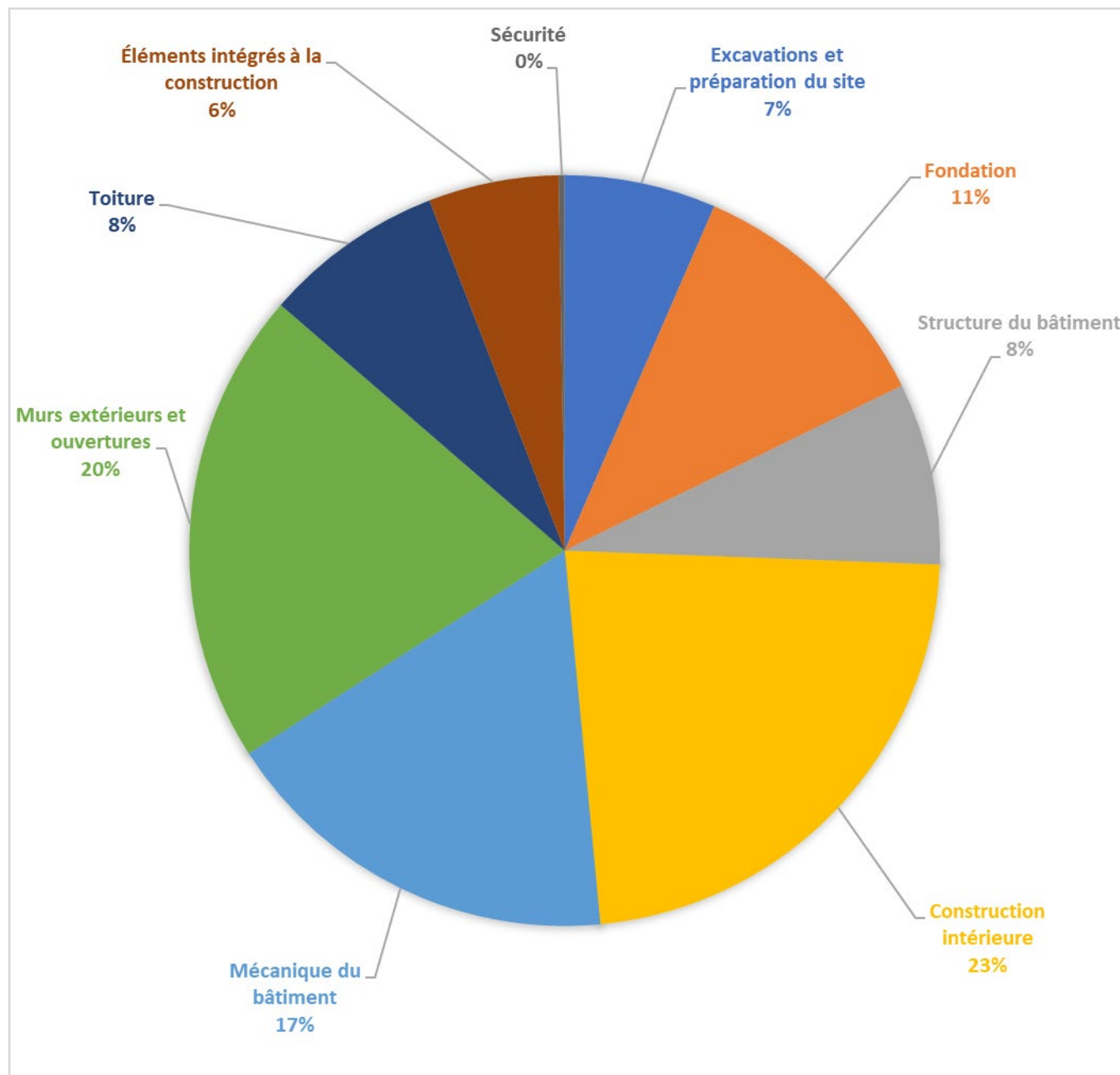
COMPOSITION DU BÂTIMENT	VENTILATION DES COÛTS		
	Taxes exclues	Taxes incluses	% (CRN)
Excavations et préparation du site	20 950 \$	24 087 \$	6,53%
Fondation	36 057 \$	41 456 \$	11,24%
Structure du bâtiment	25 131 \$	28 895 \$	7,83%
Construction intérieure	73 442 \$	84 440 \$	22,88%
Mécanique du bâtiment	55 948 \$	64 327 \$	17,43%
Murs extérieurs et ouvertures	65 593 \$	75 416 \$	20,44%
Toiture	24 994 \$	28 737 \$	7,79%
Éléments intégrés à la construction	18 015 \$	20 713 \$	5,61%
Sécurité	797 \$	917 \$	0,25%
Coût de reconstruction (non ajusté)	320 928 \$	368 987 \$	100,00%
Taux (superficie total)	202,48 \$/pi²	232,80 \$/pi²	

Frais de démolition sans considérer le désamiantage ou autres décontaminations	14 539 \$	16 716 \$	4,53%
Frais d'architecte	11 553 \$	13 284 \$	3,60%
Ajustement pour reconstruction en situation d'urgence	60 976 \$	70 107 \$	19,00%
Coût de reconstruction (ajusté)	407 996 \$	469 093 \$	

	Taux par pied carré total	
Coût de reconstruction (taxes incluses et valeur arrondie)	469 000 \$	295,90 \$/pi²

MÉTHODE DU COÛT DE RECONSTRUCTION

Répartition du coût de reconstruction



MÉTHODE DU COÛT DE RECONSTRUCTION DÉPRÉCIÉ ET RESTAURATION

Dépréciation (méthode de répartition)	Coûts du répertoire	¹ Coûts de restauration estimés	Dépréciation retenue	Total
Coût de reconstruction				469 000 \$
Dépréciation physique				(389 857 \$)
Corrigible (PC)				
Revêtement de plancher	24 694 \$	30 274 \$	(30 274 \$)	
Portes et fenêtres	15 709 \$	19 259 \$	(12 497 \$)	
Incorrigible (PI)				
	%	Coût - dépréciation (PC)		
Dépréciation (âge/vie)	(3) 57,0%	428 597 \$	-	(244 099 \$)
Murs extérieurs		10 228 \$	12 539 \$	(8 137 \$)
Fondation et isolation		20 832 \$	25 540 \$	(16 572 \$)
Structure		2 293 \$	2 812 \$	(1 824 \$)
Finition intérieur		59 746 \$	73 249 \$	(47 530 \$)
Toiture (incluant structure)		26 868 \$	32 940 \$	(21 374 \$)
Coût de démolition		7 550 \$	7 550 \$	(7 550 \$)
Dépréciation fonctionnelle				(5 731 \$)
Corrigible (FC)				
Sécurité (alarme de fumée et chaleur)		917 \$	1 124 \$	(729 \$)
Pompe submersible		1 428 \$	1 751 \$	(1 136 \$)
Ventilation		4 706 \$	5 770 \$	(3 744 \$)
Garde-corps escalier		153 \$	187 \$	(122 \$)
Incorrigible (FI)				
Dépréciation externe				
Aucune considérée				
Total	175 123 \$	212 995 \$	(395 588 \$)	
Coût déprécié du bâtiment			73 412 \$	73 000 \$
Coût de restauration estimé		212 995 \$		213 000 \$

Note : Les travaux de restauration ne permettraient pas de rétablir la valeur à neuf de l'immeuble puisque plusieurs dépréciations seraient encore applicables.

¹ Aucune soumission ne nous a été soumise pour les éléments à restaurer, mais uniquement un rapport d'inspection. Aux fins de ce rapport, nous avons appliqué l'ajustement pour la construction en situation d'urgence et des frais d'architecture, sur les coûts du répertoire pour établir le coût de restauration. Se référer à l'hypothèse extraordinaire pour plus d'information à ce sujet.

(2) Le taux de dépréciation(âge/vie) a été estimé à l'aide du procédé âge/vie. Nous avons considéré une durée de vie économique du bâtiment de 55 ans et un taux résiduel de 20%.

CORRELATION AND VALUES

Considering the relevance, quantity and quality of the data collected, I am of the opinion that the most probable values of this building, as of April 19, 2021, read as follows:

Values	
Reconstruction cost	\$ 469 000
Restoration cost	\$ 213 000
Depreciated reconstruction cost	\$ 73 000

As of April 19, 2021, we maintain the following values for the building under study:

Reconstruction cost

FOUR HUNDRED SIXTY NINE THOUSAND DOLLARS
\$ 469 000

Restoration cost

TWO HUNDRED THIRTEEN THOUSAND DOLLARS
\$ 213 000

Depreciated reconstruction cost

SEVENTY THREE THOUSAND DOLLARS
\$ 73 000

This appraisal is conditional to the ordinary and extraordinary assumptions and reserves contained in this report

The subject building could contain asbestos according to the Civitas Group Inc. report dated April 21, 2021. We have made a concise preliminary estimate of the costs of asbestos removal which could be between \$69 000 and \$173,000. It should be noted that this brief estimate of asbestos removal costs is entered only for information purposes but then should not be taken into consideration without a detailed estimation produced by an asbestos removal expert. None of the values submitted in this report consider the asbestos removal costs. Refer to the extraordinary assumptions of this report.

BOURASSA JODOIN INC

Groupe d'Évaluateur Immobilier

Steve Dumaresq, É.A.
Chartered Appraiser

APPRAISER'S CERTIFICATE

Reconstruction cost, restoration cost and depreciated cost of the building

114 Duke-of-Kent Avenue

Pointe-Claire (Québec) H9R 1X9

Our File: 20218125-PA-2

I certify that to the best of my knowledge:

- The facts stated in this report are true and correct.
- The analyzes, opinions and conclusions presented are limited only by the assumptions and limiting conditions indicated and these are my own impartial and objective professional analyzes, opinions and conclusions.
- I have no conflict of interest to undertake this service contract.
- I have no personal interest, present or future, in the business and real estate that is the subject of this report, and I have no personal interest (or specified interest) in the parties in question.
- My participation in this service contract and the fees that will be paid to me for it are not conditional on the formulation or declaration of pre-established results, on the amount of the estimated value, or on a conclusion benefiting the client.
- I have drawn up my analyses, opinions and conclusions, as well as this report, in accordance with the uniform standards of professional practice in evaluation of l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.
- I have the knowledge, skills, and experience necessary to perform this service contract competently.
- As of the date of this report, the signatory(ies) has (have) met the requirements of the Continuing Professional Development Program of l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec which applies to members.
- The undersigned is a member in good standing of l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

APPRAISER'S CERTIFICATE

Reconstruction cost, restoration cost and depreciated cost of the building

114 Duke-of-Kent Avenue

Pointe-Claire (Québec) H9R 1X9

Our File: 20218125-PA-2

- Michel Marcotte, Technicien.as conducted an inspection of the property under study on April 19, 2021.

According to my calculations, my research, and based on my experience, considering the site under study free of any pollutant, excluding any furniture other than those specifically mentioned in the report, I am of the opinion that the values, as of April 19, 2021, are as follows:

Reconstruction cost

FOUR HUNDRED SIXTY NINE THOUSAND DOLLARS

\$ 469 000

Restoration cost

TWO HUNDRED THIRTEEN THOUSAND DOLLARS

\$ 213 000

Depreciated reconstruction cost

SEVENTY THREE THOUSAND DOLLARS

\$ 73 000

This appraisal is conditional to the ordinary and extraordinary assumptions and reserves contained in this report

The subject building could contain asbestos according to the Civitas Group Inc. report dated April 21, 2021. We have made a concise preliminary estimate of the costs of asbestos removal which could be between \$69 000 and \$173,000. It should be noted that this brief estimate of asbestos removal costs is entered only for information purposes but then should not be taken into consideration without a detailed estimation produced by an asbestos removal expert. None of the values submitted in this report consider the asbestos removal costs. Refer to the extraordinary assumptions of this report.

* The evaluation technician (s) is / are covered by the insurance fund of l' Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

BOURASSA JODOIN INC

Groupe d'Évaluateurs Immobilier

Steve Dumaresq, É.A.

Chartered Appraiser

ANNEXE

CONDITIONS LIMITATIVES

CONDITIONS LIMITATIVES

1. C'est à la demande du requérant que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation qui ne doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage interdit. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec mon autorisation et celle du client. Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale (manuscrite ou numérique).
2. Si le coût recherché a été scindé entre une indication de valeur pour les bâtiments, pour les dépendances, pour les améliorations au sol et pour les équipements, cette répartition du coût entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différente.
3. Le coût de reconstruction présenté au rapport tient compte des normes de construction actuelles, des concepts et des modes d'aménagements courants. (Voir définitions du coût de reconstruction)
4. La date de l'évaluation apparaissant dans ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, la valeur exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une autre date qu'à la date de l'évaluation, sauf s'il s'agit d'une mise à jour n'entraînant pas de modification de la valeur.
5. Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification, mais sont présumées exactes, à savoir:
 - a. Que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation est exacte;
 - b. Que le titre de propriété soit valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
 - c. Que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué soit conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire;
 - d. Qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
6. Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.
7. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défauts, de vices cachés que la charpente est solide et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation. Il est également présumé que les systèmes de chauffage, de climatisation, de plomberie, d'électricité, etc. sont en bon état de fonctionnement.

CONDITIONS LIMITATIVES

8. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert pendant l'inspection, de substances contaminantes. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété évaluée ou dans son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de mon ressort, mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité liée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
9. J'ai procédé à l'évaluation de l'immeuble visé dans ce rapport après avoir effectué les vérifications sommaires, dans les limites de mes compétences d'évaluateur agréé, concernant la conformité de l'utilisation actuelle dudit immeuble à la réglementation gouvernementale.

Puisque la valeur du bien évalué peut être diminuée s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus poussées pour vérifier cette conformité.

10. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport pour les fins d'administration de la justice.
11. Le résultat de valeur est en relation avec l'immeuble décrit dans le présent rapport en relation avec les définitions présentées et selon la date identifiée d'évaluation. Il est à noter que toute altération après cette date n'est pas considérée.
12. L'établissement du coût actuel fait abstraction des coûts de réfection et/ou dommages à une propriété voisine. Cette valeur ne comprend pas de meubles et d'équipements non immobiliers, non décrits dans ce rapport.
13. Les plans et devis des architectes et ingénieurs auront préséance dans le cas où il y aurait divergence avec notre rapport d'évaluation.
14. Aucun coût ou calcul ne tient compte d'économie d'échelle.
15. Advenant qu'une erreur ou une omission soit identifiée dans ce rapport par le mandant, celui-ci devra en informer l'évaluateur agréé dans les trente jours suivant la réception du document.

CONDITIONS LIMITATIVES

16. Aucune responsabilité n'est assumée pour les questions d'ordre juridique, principalement celles touchant le titre de propriété du bien. La description officielle est présumée exacte dont :
 - Le titre de propriété est valide et a une valeur de reconstruction exprimée en dollars canadiens.
 - L'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet du contraire.
 - Il n'existe pas d'autres charges, empiétements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
17. Les informations et renseignements provenant de sources fiables, tels que certains corps publics ou parapublics, sont censés être exacts et bien fondés, n'engageant aucunement la responsabilité de l'évaluateur soussigné en regard de leur précision.
18. Nous présumons que l'utilisation actuelle, à moins d'avis dans le rapport mentionnant les restrictions, est conforme à la réglementation gouvernementale au niveau de la parité, de la sécurité du zonage, de la construction, etc.
19. L'évaluateur(e) agréé(e) déclare ne posséder ni ne convoiter aucun intérêt dans la propriété à l'étude et dans le résultat de l'évaluation.
20. De plus, toute altération ou modification de ce contenu, sans le consentement explicite de l'évaluateur(e), en fait automatiquement un faux document. À compter de ce moment, il deviendra totalement inutilisable et l'évaluateur(e) n'en assumerait alors, plus aucune responsabilité.